



MM no. 12/2019

Oggetto:

Richiesta di un credito suppletorio di fr. 359'595.- riguardante il credito di fr. 850'000.- per la ristrutturazione della casa comunale di Cavagnago (MM 14/2015)

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali.

Premessa e istoriato

La volontà di procedere con la realizzazione del progetto di ristrutturazione della casa comunale di Cavagnago è stata confermata con il suo inserimento nel progetto definitivo di aggregazione della Media Leventina, che prevedeva tra l'altro un contributo da parte del Cantone di fr. 850'000.- sulla base dell'esito di un concorso promosso dall'allora Comune di Cavagnago negli anni 2000 e congelato appunto in attesa del progetto d'aggregazione.

Come sicuramente ricorderete, il credito di fr. 850'000.- vi è stato sottoposto per approvazione in occasione della seduta del 15.12.2015.

Il progetto prevedeva in sintesi:

- isolamento parziale dell'edificio
- messa a norma per disabili
- nuovo appartamento al 2° piano
- messa a norma impianti elettrici

Esso non contemplava per contro ancora la trasformazione del primo piano, in quanto non era ancora definita la destinazione di parte di questo piano (appartamento privato oppure camere da mettere a disposizione di gruppi mediante la collaborazione con gli operatori turistici attivi in loco).

I costi non preventivati

Rispetto ai costi preventivati, durante la realizzazione dell'opera si sono prese alcune decisioni che hanno comportato delle modifiche/migliorie di progetto, con i relativi costi. In particolare, in occasione di un incontro con i progettisti che ha avuto luogo il 18.10.2017, si era deciso di ristrutturare anche il primo piano, così come il suo risanamento termico (cappotto interno). Questi interventi hanno fatto sì che l'investimento globale salisse a circa fr. 952'000.-.

Inoltre, nel mese di marzo 2018, prima di dare l'avvio ai lavori, il Municipio, in collaborazione con i progettisti, ha incontrato la popolazione di Cavagnago per la presentazione del progetto di risanamento della Casa comunale. Durante l'incontro, la popolazione - per rendere ancora più funzionale l'intero edificio - ha formulato le seguenti proposte di completazione:

- posa di una cucina "industriale" al PT
- posa delle serpentine nella sala multiuso al PT
- sistemazione completa di tutto il 1° piano (cappotto interno incluso)
- sistema di riscaldamento con termo-pompa

I suggerimenti della popolazione sono stati condivisi dal Municipio, che ha quindi chiesto ai progettisti di voler aggiornare il preventivo.

Durante l'esecuzione dei lavori si è ritenuto opportuno e necessario procedere con una serie di interventi supplementari (ed alcuni imprevisti) che hanno permesso di ulteriormente ottimizzare la ristrutturazione dello stabile, e che possono essere così sintetizzati:

- posa di nuovi radiatori
- risanamento della terrazza al 2° piano (appartamento)
- posa pavimentazione in piastrelle al 1° piano
- fornitura e posa zoccolini e pianerottoli in pietra
- isolamento pavimento esistente al PT
- risanamento capriata per sostegno colmo
- nuovo lavello al 1° piano
- paraspigoli in alluminio delle finestre

A lavori ultimati, il consuntivo dell'opera ammonta a fr. 1'209'595.-, quindi con un maggior costo rispetto al preventivo approvato a suo tempo dal CC.

Nel frattempo il Municipio si è attivato per poter far capo alle diverse possibilità di finanziamento del progetto, e che possono così essere sintetizzate:

- Contributo del Cantone (progetto d'aggregazione): fr. 850'000.-
- Contributi FER: fr. 329'874.35
- Incentivi per risparmio energetico: fr. 53'280.-

Come si può quindi evincere, i costi totali dell'investimento ammontano complessivamente a fr. 1'209'595.-, mentre alle entrate, i contributi e gli incentivi incassati ammontano complessivamente a fr. 1'233'154.30.

Ciò fa sì che il saldo finale a favore del Comune sia pari a fr. 23'559.35.

Nel dettaglio le differenze sono le seguenti:

Descrizione lavori	Preventivo 2015 credito approvato	Preventivo 2017	Preventivo offerte rientrate 2018	Consuntivo	± Preventivo/consuntivo rispetto al credito approvato
Lavori preparatori	fr. 4'320.00	fr. 4'320.00	fr. 3'231.00	fr. 1'800.00	fr. 2'520.00
Impresario costruttore (ponteggi inclusi)	fr. 87'480.00	fr. 58'255.20	fr. 72'507.95	fr. 135'519.85	-fr. 48'039.85
Carpentiere	fr. 64'800.00	fr. 71'712.00	fr. 73'119.25	fr. 73'480.20	-fr. 8'680.20
Falegname	fr. 169'560.00	fr. 135'982.80	fr. 185'813.73	fr. 180'703.90	-fr. 11'143.90
Elettricista	fr. 50'760.00	fr. 46'440.00	fr. 44'743.97	fr. 69'932.40	-fr. 19'172.40
Impianti di riscaldamento	fr. 12'960.00	fr. 45'360.00	fr. 84'966.68	fr. 115'440.55	-fr. 102'480.55
Impianti sanitari	fr. 83'160.00	fr. 79'920.00	fr. 68'888.00	fr. 76'581.55	fr. 6'578.45
Cucina	fr. 0.00	fr. 0.00	fr. 36'000.00	fr. 48'949.00	-fr. 48'949.00
Gessatore	fr. 25'920.00	fr. 102'816.00	fr. 125'424.19	fr. 116'057.20	-fr. 90'137.20
Pittore	fr. 24'840.00	fr. 26'940.60	fr. 58'786.97	fr. 65'538.65	-fr. 40'698.65
Piastrellista	fr. 18'360.00	fr. 15'076.80	fr. 36'000.88	fr. 49'280.80	-fr. 30'920.80
Metalcostruttore	fr. 19'440.00	fr. 15'120.00	fr. 21'496.92	fr. 15'606.80	fr. 3'833.20
Oscuramenti	fr. 6'480.00	fr. 9'504.00	fr. 9'477.60	fr. 12'547.05	-fr. 6'067.05
Pavimenti	fr. 29'160.00	fr. 23'436.00	fr. 44'070.84	fr. 34'458.60	-fr. 5'298.60

Pulizia	fr. 3'240.00	fr. 3'240.00	fr. 3'231.00	fr. 4'343.75	-fr. 1'103.75
Onorario architetto	fr. 134'967.60	fr. 144'615.24	fr. 169'467.03	fr. 169'467.03	-fr. 34'499.43
Onorario Ingegnere	fr. 8'899.20	fr. 8'899.20	fr. 8'874.48	fr. 5'385.00	fr. 3'514.20
Onorario Specialisti	fr. 3'337.20	fr. 18'799.56	fr. 22'518.99	fr. 21'329.15	-fr. 17'991.95
Arredo	fr. 43'200.00			fr. 13'173.50	fr. 30'026.50
Diversi/imprevisti	fr. 53'676.00	fr. 60'156.00	fr. 24'771.00		fr. 53'676.00
<i>Arrotondamento credito</i>	fr. 5'440.00				fr. 5'440.00
Totale	fr. 850'000.00	fr. 870'593.40	fr. 1'093'390.48	fr. 1'209'594.98	fr. 359'594.98

Ricapitolazione

Totale costo dell'opera secondo le liquidazioni finali dedotti:		fr. 1'209'595.00
contributo cantonale (aggregazione)	fr. 850'000.00	
contributo cantonale energetico	fr. 53'280.00	
contributo FER	<u>fr. 329'874.35</u>	
Totale contributi cantonali		fr. 1'233'154.30
Saldo a favore del Comune		<u>fr. 23'559.35</u>

L'utilizzo attuale dell'immobile

Attualmente lo stabile è sicuramente ben utilizzato e questo genera anche un certo introito nelle casse del Comune.

L'appartamento al piano superiore è stato affittato quale residenza primaria a partire dal 10.8.2019.

Inoltre, al primo piano, i tre locali adibiti ad ufficio sono tutti affittati, uno al Patriziato di Cavagnago e due a dei privati.

Infine, lo spazio pubblico al Piano terreno è messo a disposizione del pubblico e grazie anche alla contemporanea costituzione del Gruppo ricreativo Cavagnago, esso vedrà un utilizzo sempre maggiore, a beneficio sia degli abitanti di Cavagnago e dei villaggi vicini, che degli ospiti della Traversa tutta.

Nei prossimi mesi resterà da definire l'utilizzo della parte di primo piano inizialmente pensato quale alloggio, a supporto delle infrastrutture ricettive esistenti, ma che necessiterà ancora di qualche approfondimento.

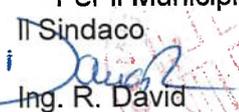
Conclusioni

Il consuntivo dell'opera prevede un saldo a favore del Comune di fr. 23'559.35, ma ai sensi dell'art. 174 LOC il credito concesso dal CC deve essere approvato sulla base della spesa lorda, e in considerazione di quanto precede, vi invitiamo a voler

decidere:

1. Al Municipio è concesso un credito suppletorio di fr. 359'595.- (art. 168 LOC) inerente al progetto di ristrutturazione della Casa comunale di Cavagnago (MM 14/2015).
2. Il credito è iscritto al conto investimenti.

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco La Segretaria
i  
Ing. R. David A. Pedrini



Approvato con ris. mun. 590/2019
dell'11 novembre 2019

N.B. Il presente messaggio è attribuito alle Commissioni gestione e opere pubbliche